Quel entretien pour quelles toitures-terrasses ?

La nécessité d'effectuer l'entretien des toitures-terrasses est indiquée dans les différentes règles de l'art tant pour des raisons de sécurité que de longévité. Selon le type et la destination de l'ouvrage, différentes opérations doivent être réalisées. **PHILIPPE DRIAT**


© Soprema

Les Règles professionnelles de 2007 définissent les dispositions à suivre pour l'entretien des toitures-terrasses végétalisées.Trois périodes distinctes sont identifiées : le parachèvement, le confortement et l'entretien courant.

01 RESPONSABILITÉS — L'entretien est-il obligatoire ?

Si l'entretien des toitures-terrasses n'est pas réglementairement obligatoire ou imposé par les contrats d'assurance relatifs au bâti du maître d'ouvrage, en revanche l'ensemble des règles de l'art en indique la nécessité. En cas de sinistre en période décennale, les tribunaux imputent souvent une part de responsabilité parfois très importante aux maîtres d'ouvrage qui n'en ont pas souscrit. Ils ne se sont pas trompés. Qui peut, en effet, imaginer que ces ouvrages tributaires de la qualité de la structure, parfois accessibles au public ou à d'autres corps de métier et qui recueillent pluie, neige et parfois projectiles, déjections… remplissent leurs fonctions sans le moindre entretien ?

02 MODE D'EMPLOI — En quoi consiste-t-il ?

Il est défini en annexe des DTU 43.1, 43.3 et 43.4 ainsi qu'éventuellement dans quelques avis techniques, documents techniques d'application ou cahiers des charges de pose (procédés non traditionnels). Il comprend au minimum l'examen des ouvrages d'étanchéité visibles, l'inspection des ouvrages complémentaires visibles sur la toiture (acrotères, lanterneaux, zinguerie…) et la vérification et le nettoyage des entrées d'eaux pluviales. Il intègre également l'enlèvement des feuilles mortes, des mousses, des herbes et de la végétation, des détritus et la remise en ordre des protections gravillons. Dans le cas de terrasses avec dalles sur plots, on procède généralement à un nettoyage au jet d'eau des dalles et du revêtement support des plots.
Des modèles-types de contrat, en fonction de la destination des ouvrages, ont été élaborés par la Chambre syndicale française de l'étanchéité pour ses adhérents. Un rapport de visite est généralement délivré. Il reprend le cas échéant les interventions particulières à faire effectuer. L'entretien est évidemment à la charge du maître d'ouvrage dès la réception des travaux y compris l'année de parfait achèvement.

03 PARTICULIERS — Et dans le cas d'immeubles avec des toitures-terrasses privatives?

Il faut rappeler que les ouvrages d'étanchéité et leurs protections sont d'intérêt collectif avec une jouissance privative. C'est au propriétaire ou au syndic, dans le cas de copropriété, de souscrire un contrat et d'organiser les visites avec l'entreprise pour permettre l'accession à ces zones privatives.
Des aménagements non conformes aux règles de l'art sont fréquemment observés et signalés.

04 DIUO — Quel est le rôle du maître d'œuvre en matière d'entretien ?

Si le maître d'ouvrage n'est pas réputé technicien, c'est au maître d'œuvre de lui indiquer les suggestions nécessaires au fonctionnement de l'ouvrage. L'entretien des toitures-terrasses en fait partie. Le dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO), obligatoire pour les marchés publics, a cette vocation d'information.


© Siplast - Icopal

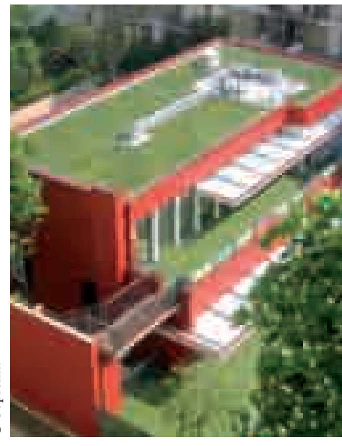
05 CALENDRIER — Quand souscrire ?

Il est évidemment important de souscrire un contrat d'entretien dès la réception des travaux. La garantie décennale ne permet en aucune manière au maître d'ouvrage de s'en exonérer. Les prestations ont un coût, mais la durée de vie des ouvrages s'en trouve le plus souvent notablement allongée de plusieurs années, ce qui diminue la facture globale.

06

INTERVENANTS

Qui peut le réaliser ?


© Soprema

Afin d'éviter tout litige entre entreprises, il est évidemment préférable d'avoir recours à celle qui a réalisé les travaux initiaux dont la responsabilité civile décennale est assurée. Certaines entreprises dédient une part importante de leurs activités à l'entretien. Mais il n'existe pas de qualification de type Qualibat pouvant mettre en valeur leur professionnalisme.
Les services techniques de l'occupant peuvent jouer un rôle (enlèvement de feuilles,...) à condition que les intervenants soient formés notamment sur les exigences du travail en hauteur. C'est particulièrement le cas en l'absence de garde-corps en périphérie pour les toitures inaccessibles ou techniques ou de lanterneaux non sécurisés. Mais qui mieux qu'un professionnel de la toiture-terrasse peut remarquer que l'état des reliefs et des relevés, des aménagements techniques ou d'agréments peut avoir des conséquences sur la durée de vie escomptée ?

07

ENTRETIENS SPÉCIFIQUES

Existe-t-il des cas particuliers ?

Pour les toitures-terrasses végétalisées (TTV), l'entretien doit porter en complément sur la végétalisation dès la réception des travaux. Il s'agit de la période de confortement puis d'entretien courant telles que définies dans les Règles professionnelles de 2007*. Outre l'enlèvement de déchets, il comprend un désherbage manuel des adventices, des semis ou plantations complémentaires, une fertilisation d'appoint,...
Les procédés d'étanchéité avec modules souples photovoltaïques nécessitent également des prestations spécifiques, lesquelles sont indiquées en annexe des Recommandations professionnelles de la CSFE* de juin 2009. Il en est de même avec les procédés avec capteurs rapportés.
Les descentes d'eaux pluviales siphoïdes exigent un entretien plus fréquent que celui traditionnellement réalisé dans le cas des descentes d'eau gravitaires, notamment au niveau des naissances. Ces interventions sont évidemment très importantes en cas d'obstruction en particulier dans le cas d'éléments porteurs flexibles (tôles d'acier nervurées, bois ou panneaux dérivés), les sections des EEP étant réduites. Ceci est indiqué dans les avis techniques des procédés mis en œuvre et dans le Cahier des prescriptions techniques communes minimales pour la conception et la réalisation de ces installations (Cahier du CSTB 3600 de mai 2007).
Enfin, les systèmes d'étanchéité liquide peuvent nécessiter à terme le renouvellement des couches décorative ou d'usure (règles professionnelles* de 1999).

* document téléchargeable sur le site www.etancheite.com